

LÄHTESEISUKOHAD

Rail Baltica infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringu koostamiseks.

ÜLDOSA

Rail Baltica Pärnu kaubajaama ja hoolduskeskuse ala ulatub nii Pärnu linna kui Tori valla territooriumile ning detailplaneering algatatakse mõlema omavalitsuse territooriumil eraldi.

Tori valla territooriumile ulatuv planeeringuala on ~29 ha suurune ja paikneb Kilksama külas asuval katastriüksusel Surju metskond 48 (katastritunnus 80901:001:0272) ning Tammiste külas paiknevatel katastriüksustel Sepa (katastritunnus 73001:008:0601), Surju metskond 49 (katastritunnus 73001:008:1739) ja Surju metskond 50 (katastritunnus 73001:008:1737). Surju metskond 48, 49 ja 50 katastriüksused on osaliselt hõlmatud planeeringualasse. Sepa katastriüksus on hõlmatud planeeringualasse, aga täpne tegevus sellel kinnistul sh sundvõõrandamise vajadus lahendatakse Rail Baltica põhitrassi planeerimise käigus.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on rajada Pärnu linna üldplaneeringus märgitud Niidu ettevõtluspiirkonda ja Tori valla üldplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku tugialale Rail Baltica põhitrassi infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskus ja kaubaterminal, koos vajalike juurdepääsuteede, infrastruktuuri ja asjakohaste tehnovõrkudega. Tori valla territooriumile ulatuvad kavandatud kompleksist osaliselt sõidutee ja raudteeharud.

Kaubarongide teenindamiseks mõeldud kaubaterminalis on võimalik kaupade ümber laadimine raudtee- ja maanteetranspordi vahel, ladustamine, sorteerimine, koosseisude komplekteerimine jms tegevus. Rail Baltica Pärnu piirkonna hoolduskeskus on Rail Baltica taristu tehnilise toe baas, kus muuhulgas baseeruvad eriotstarbelised rongid, jooksva hoolduse materjalide ladu ja kust teostatakse taristu jooksvat hooldust.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasolevate katastriüksuste ümberkruntimiseks ja sihtotstarbe muutmiseks transpordi-, tootmis- ja ärimaa sh nende kombinatsioonidega katastriüksusteks vastavalt taristuobjektide ja hoonete täpsetele asukohtadele. Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Kavandatav Rail Baltica Pärnu piirkonna hoolduskeskus ja kaubaterminal paiknevad Pärnu linna kui asustusüksuse ja Tori valla Tammiste küla piiril. Tori valla territooriumile jääv planeeringuala on hoonestamata, valdavalt metsamaa kõlvikuga, vähesel määral muu maa kõlvikuga maa-ala.

Planeeringu alal paikneb metsatee nr 7300719 Pikanõmme metsavahi tee ning maaparandussüsteem Pikanõmme (PÜ-38).

Planeeringuala lähipiirkond Tori vallas on metsamaa, planeeringualast ~700 meetri kaugusele põhjasuunas jääb Rääma raba. Planeeringuala on tasase reljeefiga.

Juurdepääs planeeringualale toimub praegu mööda Pärnu linnas asuvaid Jaama ja Kauba tänavaid.

HOONESTUS JA HALJASTUS

Tori valla territooriumile jääv planeeringuala ja selle lähiümbros on hoonestamata metsamaa, kus kavandatakse raadamist võimaldamaks raudteede, sõidutee ja tehnovõrkude rajamist.

Pärnu linna territooriumile jääv planeeringuala on osaliselt hoonestatud ja sellel asuvad endise kaubajaama taristu ning osaliselt on planeeringuala metsamaa.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala roheline võrgustiku tugialal. Rohelise võrgustiku tugialas olevate maa-alade raadamine ei ole kooskõlas üldplaneeringus roheline võrgustiku toimimise tagamiseks sätestatud tingimustega. Kuna detailplaneeringuga soovitakse olemasolevat maakasutust muuta, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Pärnu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala roheline võrgustiku tuumalal ja puhkemetsa alal. Maakonnaplaneeringu kohaselt on kohalikul omavalitsusel võimalik põhjendatud juhtudel muuta üldplaneeringuga maa senist sihtotstarvet (maatulundusmaa) ja juhtfunktsiooni (metsamaa, põllumaa). Samas on seatud tingimuseks, et tuleb vältida negatiivse keskkonnamõjuga, kõrge keskkonnariskiga ning teiste tööstus- ja infrastruktuuriobjektide kavandamist roheline võrgustiku alale. Juhul, kui nende rajamine on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ning rakendada roheline võrgustiku toimimiseks vajalikke leevendus- ja kompensatsioonimeetmeid. Rohelise võrgustiku struktuuri olulist muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel tuleb läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

Maakonnaplaneeringus on määratud ära Rail Baltica kaubajaama kaks võimalikku asukohta. Üheks võimalikuks kaubajaama alaks ette nähtud olemasolev Kaubajaama ala Pärnu linnas ja selle lähiümbros. Maakonnaplaneering ei sea kaubajaama kavandamiseks täpsemaid tingimusi vaid leiab, et kaubajaama planeerimisega on otstarbekas edasi minna pärast seda, kui on otsustatud Rail Baltica ehitamine.

Sauga valla üldplaneeringuga määratud üldised kasutamise- ja ehitustingimused raudtee maa-alal on:

- maa-ala juhtotstarve on raudteemaa;
- uue raudtee rajamisel või olemasoleva arendamisel tuleb järgida kõiki keskkonnakaitse põhinõudeid ja vajadusel antakse keskkonnamõjude eelhindang.

Sauga valla üldplaneeringuga määratud asjakohased üldised kasutamise- ja ehitustingimused tootmise maa-alal on järgnevad:

- maa-ala juhtotstarve on tootmismaa;
- ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel;
- olulist negatiivset mõju omava (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendava) tootmisega maad planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada kahjuliku mõju hajumine;
- parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismäärustele;
- detailplaneeringuga kavandada tootmismaa krundile ka haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhvervööndi rajamise eesmärgil.

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritava alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- planeeritava alal on PIKANÕMME (PÜ-38) maaparandussüsteem (6112350010010001);
- planeeritav ala külgneb Niidu ojaga (VEE1123581) (kuni 25 km² valgalaga veekogu), mille veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 25 meetrit ja piiranguvöönd on 50 meetrit;
- planeeritava alal paiknevad D kategooria gaasitorustiku Vändra-Pärnu D55 erinevad elemendid (D kategooria gaasitorustik alates 500mm ja suurem nr A13-2-48-5; D kategooria gaasitorustik alates 200mm kuni 500mm nr A13-2-44-3, A13-2-44-4 ja A13-2-48-4; D kategooria gaasitorustik alla 200mm nr A13-2-48-1, A13-2-48-2, A13-2-48-3 ja A13-2-48-6);
- planeeringuala vahetus läheduses paikneb vääriselupaik (VEP nr 160110), mille põhitüüp on märgalade kuusikud ja kuusesegametsad ja kasvukohatüüp on jänesekapsa-kõdusoo kasvukohatüüp;
- planeeritav ala kattub I kaitsekategooria liigi (Rääma) kassikaku (*Bubo bubo*) püsielupaigaga (keskkonnaregistri kood KLO3001798). Planeeringu vahetusse mõjualasse jäävad lisaks I kaitsekategooria liigi (Tammiste) kassikaku (*Bubo bubo*) püsielupaik (keskkonnaregistri kood KLO3001799), II kaitsekategooria liigi kanakulli (*Accipiter gentilis*) leiukoht (keskkonnaregistri kood KLO9122629), II kaitsekategooria liigi laanerähn (*Picoides tridactylus*) leiukoht (keskkonnaregistri kood KLO9104109), III kaitsekategooria

tedre (*Tetrao tetrix*) leiukoht (keskkonnaregistri kood KLO9111964) ja III kaitsekategooria hiireviu (*Buteo buteo*) leiukoht (keskkonnaregistri kood KLO9107841).

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Vajalik koostada nõuetekohane geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500.
- Elektri- ja gaasitaristuga ristumised tuleb kooskõlastada Elering AS-ga. Lisaks tuleb planeeringus arvestada elektri- ja gaasivõrgu kaitsevõõnditega ja taristu ümberpaigutamise vajadusega. Gaasitaristu ohutuks teenindamiseks tuleb planeeringu alalt ümberpaigalduse teel välja viia Tammiste sondi/liinikraanisõlm ja koos sellega liituv Väandra-Pärnu D kategooria torustik.
- KSH-s tuleb teostada mõjupiirkonna linnustiku inventuur ning analüüsida mõjusid linnustikule, sh kirjeldatud kaitsealustele liikidele. Hinnata tuleb nii ehitus- kui kasutusaegseid mõjusid.
- KSH-s tuleb teostada planeeringuala ja selle mõjuala loomastiku uuring. Uuringuga selgitada välja piirkonda asustavad või kasutavad loomaliigid ja nende liikuvus. Selgitada välja kohad, kus loomade liikumisrajad ristuvad taristu elementidega ning töötada välja tehnilised lahendused ja/või leevendavad meetmed loomade liikumise võimaldamiseks. Loomastiku uuring on ka aluseks piirkonna rohelise võrgustiku piiride täpsustamiseks ja kasutustingimuste seadmiseks.
- Teostada mõjutatavate VEP-de inventeerimine (hinnata VEP-de seisukorda, väärtus, potentsiaali ja säilimise perspektiive).
- Täiendavate uuringute vajadus tuleb välja selgitada KSH väljatöötamise kavatsuse (VTK) koostamisel.

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatada, kui strateegiline planeerimisdokument koostatakse transpordi valdkonnas ja selle alusel kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lg 1 p 14 kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus muuhulgas uue raudteeliini ehitamine või uue raudteejaama ehitamine, kui ühe rajaga raudteeliini puhul on vähemalt neli jaamateed ja kahe rajaga raudteeliini puhul vähemalt viis jaamateed, olemasoleva raudteejaama laiendamine, kui laiendamise tulemusel on raudteejaamas ühe rajaga raudteeliini puhul vähemalt neli jaamateed ja kahe rajaga raudteeliini puhul vähemalt viis jaamateed, või olemasoleva raudteejaama jaamateede pikendamine pikkuseni vähemalt 1000 meetrit, kui raudteejaamas on ühe rajaga raudteeliini puhul vähemalt neli jaamateed ja kahe rajaga raudteeliini puhul vähemalt viis jaamateed.

Keskkonnamõjude hindamine teha terviklikult kogu kavandatud Rail Baltica infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksile ja ühendusteedele.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

Planeeringu koostamisel ja ülesannete lahendamisel tuleb arvestada järgnevate seisukohtadega:

- Kaubaterminali ja hoolduskeskuse, teede ja platside ning trasside täpne paigutus planeeritaval maa-alal selgitada välja detailplaneeringu koostamise käigus.
- Planeeringuga lahendada piirkonna täpne maakasutus, mis valdavalt on transpordimaa, tootmismaa ja ärimaa ning täpsustada piirkonna krundistruktuur.
- Koos planeeringuga esitada piirkonna laiem liikluskeem arvestades erinevate liikleja-gruppide juurdepääsu vajadusi. Ettevõtluspiirkonna juurdepääs veoliiklusele tuleb tagada Niidu ettevõtluspiirkonna kaudu ja vältida Jaama tänavale veoliikluse suunamist. Arvestada perspektiivse ühendusega perspektiivse Pärnu suure ümbersõiduga (Lelle-Pärnu raudteetrassi suunas) ning sellest tuleneva tunneli või silla ruumivajadusega üle Rail Baltica raudtee. Lahendada tuleb optimaalne ja turvaline kergliiklejate ühendus Niidu ettevõtluspiirkonna ja Tammiste elamupiirkonna vahel. Kaaluda juurdepääsu võimaldamiseks Surju metskond 12 kinnistut läbiva tee pikendamist Kase tänavani ja täiendava kergliiklejate ülepääsu kavandamist üle Rail Baltica trassi. Piirkonna liiklusküsimuste lahendamisel arvestada Rail Baltica raudteetrassi projekteerimise ja väljaehitamise ajakavaga ning teostatud uuringu „Pärnu multimodaalse transpordikoridori uuring - Rail Balticu Pärnu kaubajaama, lennujaama, Loode-Pärnu ja Niidu tööstusalasid ning Pärnu kaubasadamat ühendav transpordikoridor“ tulemustega (Skepast&Puhkim OÜ 29.11.2019).
- Piirkonna väärtuslikud metsaalad on määratud maakonna puhkemetsadeks. Planeeringu koostamise käigus tuleb arvestada juurdepääsu võimaldamist rabale ja piirkonna puhkemetsadele. Samuti tuleb tagada juurdepääs metsa-aladele metsa majandamiseks.
- Planeeringu koostamisel tuleb vaadata rohevõrgustikku piirkonnas tervikuna (sh täpsustada roheline võrgustiku tugialade ja koridoride asukohad) ning tagada rohevõrgustiku toimimine.
- Arvestada elektri- ja gaasivõrgu kaitsevöönditega ja taristu ümberpaigutamise vajadusega. Gaasitaristu ohutuks teenindamiseks tuleb planeeringu alalt ümberpaigalduse teel välja viia Tammiste sondi/liinikraanisõlm ja koos sellega liituv Väandra-Pärnu D kategooria torustik. Täpne lahendus töötada välja koostöös trassi valdajaga.
- Tagada Pikanõmme (PÜ-38) maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine.
- Vajadusel seada meetmed ettevõtlus/tootmistegevusest ja kaasnevast liiklusest tulenevate mõjude leevendamiseks, eriti arvestada lähiümbruse elamupiirkonnaga (Tammistes Jaama tänav aärne Veskimetsa elamupiirkond).
- Sademevee juhtimisel Niidu oja arvestada Niidu oja vee vastuvõtu võimekusega, vajadusel kavandada leevendusmeetmeid planeeringualalt ärajuhitava veevoolu ühtlustamiseks või hajutamiseks.

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paber kandjal ja üks eksemplar CD-l.

KOOSTÖÖ

Detailplaneering koostatakse koostöös asutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb:

- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
- Päästeamet
- Keskkonnaamet
- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet
- Põllumajandusamet
- Maanteeamet
- Maa-amet
- Riigimetsa Majandamise Keskus
- Terviseamet
- Pärnu Linnavalitsus

Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud:

- Edelaraudtee AS
- Elering AS
- Eesti Keskkonnaühenduste Koda
- piirnaabrid

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähteseisukohti täpsustada detailplaneeringu menetlemise protsessi käigus.

AJAKAVA

- Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine: kaks kuud
- Detailplaneeringu ja KSH algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu
- KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine ja selle kohta seisukohtade küsimine: vastavalt vajadusele
- Planeeringulahenduse ja KSH sisuline koostamine ja nende eelnõude avalik väljapanek ning avalik arutelu: vastavalt vajadusele

- Planeeringu ja KSH aruande eelnõu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks ning Rahandusministeeriumile täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks: kolm kuud
- Planeeringu vastuvõtmine ja KSH aruande heakskiitmine ning planeeringu avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni kolm kuud
- Planeeringu esitamine Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks: kaks kuud
- Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.

PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel täpsustatakse lähteseisukohti protsessi käigus.

Koostas:

Sigrit Kasemets

üldplaneeringu spetsialist

03.07.2020